

D 264 / 10 1

2. Verklarende nota

→ Ser 10

Verklarende nota

Bouwen van twee meergezinswoningen waarvan één met collectieve woonvoorzieningen

Project De Pascalestraat 62, 64, 66, 68, 70 en Jacques de Lalaingstraat 51, 53, 55 en 57 / Toulousestraat 53, 55, 57 te 1000 Brussel

Algemene gegevens

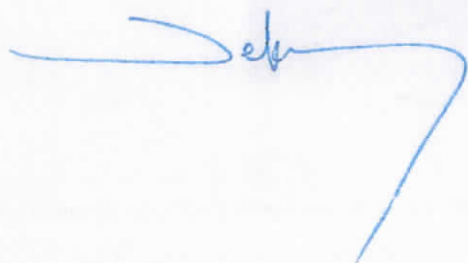
Bouwheer: Pacification Construction b.v.b.a.
Kerselarenlaan 15 bus 7
1030 Brussel

Project: Bouwen van een twee meergezinswoningen waarvan één met collectieve woonvoorzieningen
Residenties 'De Pascale' en 'J. de Lalaing'
Afbraak en wederopbouw
De Pascalestraat 62, 64, 66, 68, 70 en
Jacques de Lalaingstraat 51, 53, 55, 57 / Toulousestraat 53, 55, 57
1000 Brussel

Voorwerp van de aanvraag

Huidig dossier betreft afbraak en wederopbouw.

De bouwaanvraag omvat twee gebouwen en betreft een project met gevarieerd programma: woonfunctie op de verdiepingen, commerciële ruimten en gemeenschappelijke ruimten op het gelijkvloers en een ondergrondse parkeergarage.



Ligging



Figuur 1. Luchtfoto met aanduiding van beide percelen

Het project situeert zich links en rechts van de spoorlijnen tussen de stations Schuman en Luxemburg ter hoogte van de Steenweg op Etterbeek en zijn gelegen op de hoek met respectievelijk de De Pascalstraat en de J. de Lalaingstraat/Toulousestraat.

. De residentie 'De Pascale' bevindt zich op volgende kadastrale percelen: 258k14, 258h2, 258y, 258b12 en een deel van de eigendom van Infrabel. De aankoop van het deel, eigendom Infrabel, is in bespreking.

. De residentie 'J. de lalaing' bevindt zich op de kadastrale percelen: 258n14, 258z12, 258a6, 257h, 256d en 234m.

De bereikbaarheid met het openbare vervoer is uitstekend:

- . gelegen naast het treinstation Schuman
- . aanwezigheid van meerdere buslijnen
- . de metrostations Maalbeek en Schuman, beiden op minder dan 400m.

Algemeen, het project is gelegen in zone A.



Figuur 2. Uittreksel kaart van de toegankelijkheidszones

Bestaande situatie

Residentie 'De Pascale':

Op de vijf percelen bevinden zich heden vier woningen in hoge mate van verval; het vijfde perceel (hoekperceel) is braakliggend (eigendom Infrabel).

De site vertoont langsheen de De Pascalestraat en de Steenweg op Etterbeek een niveauverschil van +/- 1,70m. De spoorwegbedding ligt ongeveer 6,60m hoger dan de Steenweg op Etterbeek.

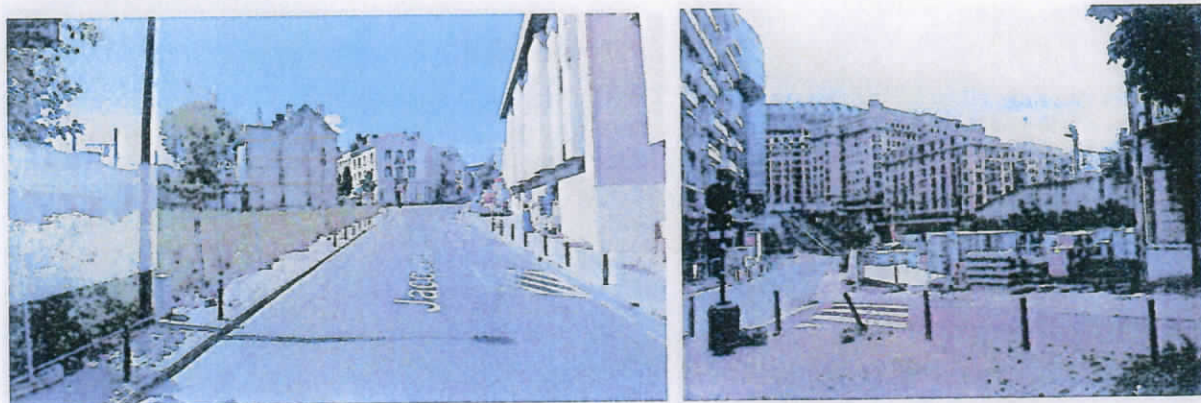


Figuur 3. Zichten bestaande toestand

Residentie J. de Lalaing':

Het terrein is braakliggend en tijdelijk als werfzone in gebruik voor de nieuwbouw 'The One Brussel'.

De site vertoont langsheen de J. de Lalaingstraat/Toulousestraat en de Steenweg op Etterbeek een niveauverschil van +/- 2,90m. De spoorwegbedding ligt eveneens ongeveer 6,60m hoger dan de Steenweg op Etterbeek.



Figuur 4. Zichten bestaande toestand

Stedenbouwkundige voorschriften

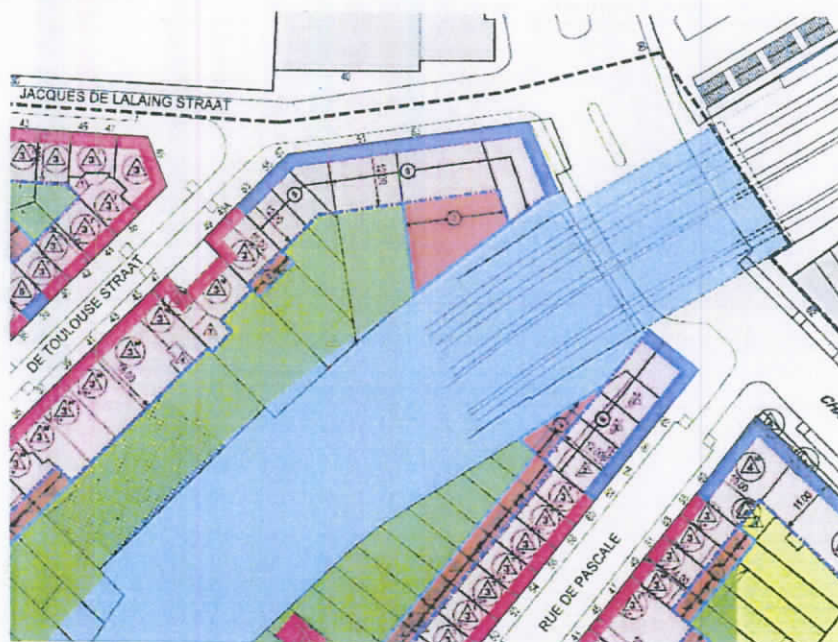
Het project is gelegen volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GPB) in een prioritair woongebied.



Figuur 5. Uittreksel GPB

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) zijn van toepassing.

Specifiek dient het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) Belliard-Etterbeek nr. 60-41 (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 februari 2016 – gepubliceerd 02 maart 2016) te worden gevolgd, de site is gelegen in de zone aangeduid: artikel 2.1. 'Versterkt prioritair woongebied'.



Figuur 6. Uittreksel BBP: 4b, Plan van de inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van de gebouwen

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV).

Belangrijkste elementen betreft het BBP:

- . Er zijn maximaal zes bouwlagen met plat dak ($\leq 15\%$).
- . De oppervlakte van de kantoren $\leq 75\text{m}^2$.
- . De oppervlakte van de handelszaak (/commerciële ruimte) $\leq 150\text{m}^2$.
- . De aard en activiteit van de kantoren en de handelszaak zal verenigbaar zijn met de huisvesting.
- . Bouwdiepte verdiepingen 12m.
- . De hoogte: maximum 6 bouwlagen, respectievelijk 5 en 6 bouwlagen, voor het hoofdgebouw (diepte 12m) en 2 bouwlagen voor het bijgebouw.
- . De commerciële ruimte zijn gelegen, met uitstalramen, langsheen de Steenweg op Etterbeek.
- . Het gebouw is opgericht langsheen de rooilijn, er zijn geen blinde gevels langsheen de bouwlijn.
- . Er wordt voldaan aan de vereiste BCO.
- . De breedte van de toegangspoort naar de parking is $\leq 3,50\text{m}$.
- . Er wordt geen synthetische bedekking (exclusief bepleisteringen en schilderwerken toegepast) noch PVC buitenschrijnwerk.
- . Zie ook hoofdstuk 'Architectuur'.

Belangrijkste elementen betreft het GSV:

Titel II, 'Bewoonbaarheidsnormen voor woningen':

- . De netto vloeroppervlakten zijn aangeduid op de plannen: alle hoofdvertrekken met geïntegreerde keukens hebben een netto-oppervlakte $\geq 28\text{m}^2$ en $\geq 22\text{m}^2$ voor studio's.
- . De grootste slaapkamer heeft een netto-oppervlakte $\geq 14\text{m}^2$, een bijkomende slaapkamer is $\geq 9\text{m}^2$.
- . Elke woning beschikt over een private berging (de bergingen situeren zich in de woonentiteit ofwel op kelderniveau).
- . De vrije hoogte van alle bovengrondse lokalen is $\geq 2,50\text{m}$, deze van de overige lokalen is $\geq 2,20\text{m}$.
- . Alle toegangsdeuren hebben een vrije doorgang minimaal 0,95m.
- . Elke woning beschikt over een badkamer met koud en warm water en een al dan niet geïntegreerd een toilet, apart is het $\geq 0,80 \times 1,20\text{m}$. Tussen het toilet en de bewoonbare lokalen – exclusief de slaapkamer – is er een sas met twee deuren (exclusief studio's).
- . De keuken is minimaal conform uitgerust.
- . Er wordt voldaan aan de minimum netto lichtdoorlatende oppervlakte, deze is aangeduid op de plannen.
- . Elke woning heeft minstens een raam dat obstakelvrij uitzicht geeft over een afstand $\geq 3\text{m}$ gemeten op een hoogte van 1,50m vanaf de vloerpas.
- . Alle woningen zijn bereikbaar met een lift.
- . Het gebouw beschikt over een ruimte voor het stallen van kinderwagens en niet-gemotoriseerde tweewielers, een berging voor schoonmaakmateriaal en een lokaal voor opslag van huisvuil.

Titel IV, 'Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit':

- . De toegangsdeuren tot het gebouw, kantoren, commerciële ruimte en de wooneenheden hebben een netto breedte van $\geq 0,95\text{m}$, alle deuren in de gemeenschappelijke delen hebben een doorgang $\geq 0,85\text{m}$. De muurlengte naast de gesloten deuren is steeds $\geq 0,50\text{m}$.
- . Het totaal aantal parkeerplaatsen is 89, er zijn 3 parkeerplaatsen voorzien voor mindervaliden, ze

hebben een minimumbreedte van 3,30m.

- . Alle gangen hebben een minimum breedte van 1,50m, plaatselijk gereduceerd tot 1,20m.
- . De liftkooien hebben een minimale afmeting van 1,10 x 1,40m, de toegang is minstens 0,90m breed.
- . De trappen hebben aantreden van 0,18m hoog en zijn aan beide zijde uitgerust van dubbele handleuning.
- . Er zijn heden geen toiletten, douchecellen, badkamers, paskamers of kamers toegankelijk ter beschikking gesteld van het publiek.
- . Er zijn geen openbare uitrustingen, loketten of stoelen ter beschikking gesteld van het publiek.

Titel VIII, 'Parkeernormen buiten de openbare weg':

- . De toegangshelling bedraagt maximaal 4% over 5m.
- . Er is minimaal één en maximaal 2 parkeerplaatsen te voorzien per wooneenheid (voorzien: 89 parkeerplaatsen voor 85 woonentiteiten en 2 commerciële ruimten).
- . Er wordt niet voorzien in een leveringsplaats: er is geen grootschalige activiteit enerzijds en de oppervlakte van de commerciële oppervlakte is sowieso $\leq 150 \text{ m}^2$ per gebouw.

Belangrijkste elementen betreft het GemSV:

- . De uitsprong van de erkers is $\leq 90\text{cm}$ en respecteert de begrenzing van 45° op 0,60m van de perceelsgrens. De vrije hoogte tussen voetpad en de erker is $\geq 3,00\text{m}$.
- . De ramen van de commerciële ruimte zijn voorzien van opengewerkte rolluiken.

Afwijkingen

BBP - Artikel 3, 3.1.2. Uiterste grens van de constructies (bouwdiepte).

Het BBP stipuleert een bouwdiepte van 12m (zie 4b, Plan van de inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van de gebouwen), deze bouwdiepte wordt overschreden: het betreft de terrassen aan de achtergevel (gebouw De Pascalestraat en gebouw J. de Lalaingstraat). Verantwoording: Er is geen hinder voor de achterliggende percelen: beide gebouwen liggen tegenover elkaar met er tussenin openbaar domein: de spoorweg (breedte +/- 35m). De rechter buur van het gebouw J. de Lalaingstraat is +/- 16m diep over de volledige hoogte, de voorziene terrassen zijn slechts 14m diep (12m + 2m), er is bijgevolg geen hinderlijk zijzicht vanaf de terrassen. De terrassen van de De Pascalestraat zijn gelegen op meer dan 6m van de perceelsgrens met de linker buur, ook hier geen hinderlijk zijzicht vanaf de terrassen. Door de ritmische locatie van de terrassen verrijkt de gevels en vormen een boeiend zichtpunt voor de treinreizigers.

BBP - Artikel 4, Gebied van koeren en tuinen (4.1., 4.2., en 4.3.).

Het gebied is prioritair bestemd voor de aanleg van tuinen in volle grond, er worden geen boven- of ondergrondse constructies toegelaten.

Het gebouw J. de Lalaingstraat heeft een ondergrondse parking met een totale bouwdiepte tot 17,50m waarvan 5,50m in het gebied voor koeren en tuinen.

Het GSV verplicht tot het voorzien van minstens één parkeerplaats per woonentiteit en maximaal 2 parkeerplaatsen. Het ontwerp voorziet 85 woonentiteiten en twee handelsruimten, het nodige aantal parkeerplaatsen wordt voorzien in het gebouw J. de Lalaingstraat gespreid over 3 niveaus: telkens een centraal baanvak met links en rechts de parkeerplaatsen.

Verantwoording: het organiseren van een parkeerplaatsen binnen de maximale bouwdiepte zou aanleiding geven tot 5 à 6 ondergrondse bouwlagen waarvoor meer specifieke funderingstechnieken dienen te worden toegepast. Gevolg is het verlengen van de werftermijn (hinder voor de buurt) en groot risico tot schade (bijvoorbeeld t.g.v. zettingen) in de omgeving.

Er wordt gekozen voor een gebruiksvriendelijke parking: voldoende brede rijbanen en parkeerplaatsen waar in- en uitrijden vlot verloopt (dus ook voor korte periodes) boven het toepassen van gesofisticeerde parkeersystemen welke enkel voor langere periodes praktisch zijn. Wij merken op dat, ondanks de aanwezigheid van de ondergrondse parking in het gebied voor koeren en tuinen, aan de vereiste biotoopcoëfficiënt (BCO) wordt voldaan. Daar waar geen tuinverhardingen zijn wordt een pakket van minimum 60cm teelaarde voorzien.

GSV – Titel I, Artikel 5, artikel 6, Hoogte van de voorgevel / Het dak.

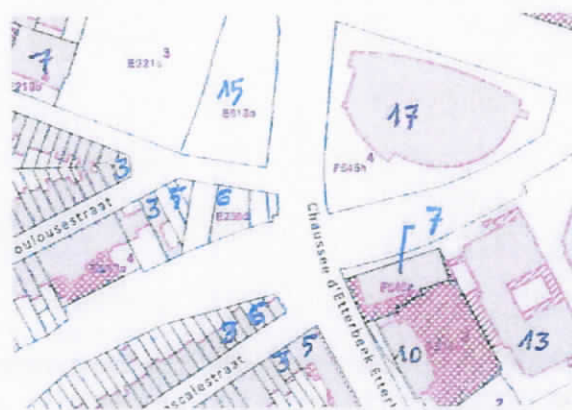
De hoogte van de voorgevel wordt bepaald in functie van beide naastliggende gebouwen (dit is niet het geval), of van de twee dichtstbij gelegen bouwwerken gelegen aan weerszijden van het het terrein en in dezelfde straat (dit is niet het geval: het project ligt telkens aan het einde van de straat), of op de rand van hetzelfde huizenblok. De voorgevel is hoger dan het gebouw op de rand van hetzelfde huizenblok, in casu nr 60 voor de De Pascalsestraat en nr 49 (Toulousestraat) voor de J. de Lalaingstraat. In beide gevallen is de kroonlijst respectievelijk 3,30m en +/- 2,80m hoger.



Figuur 7. Aansluiting bureu.

Verantwoording:

- . De voorziene hoogten zijn in overeenstemming met het BBP hetwelk respectievelijk 6 en 5 bouwlagen toestaat.
- . Het toegestaan aantal bouwlagen kadert in het geheel van de omgeving: algemeen stijgt de bouwhoogte van de Pascalsestraat naar de J. de Lalaingstraat enerzijds en naar de steenweg op Etterbeek toe anderzijds.



Figuur 8. Aantal bouwlagen rondom het project

- . De bouwhoogte wordt in het BBP expliciet benadrukt door de de vereiste een hedendaagse architectuur op te leggen.
- . Het BBP werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en goedgekeurd door de hogere overheden en is bijgevolg toepasbaar.

Interpretatie aantal bouwlagen gebouw J. de Lalaingstraat:

Het BBP voorziet respectievelijk 5 en 6 bouwlagen:



De verticale, volle groene, lijn duidt de grens aan tussen 5 en 6 bouwlagen zoals weergegeven op bijlage '4b, Plan van de inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van de gebouwen' van het BBP.

De verticale, groene stippellijn duidt de grens aan tussen de ingang naar trapkern B hoger of gelijk gelegen met het voetpad enerzijds en de toegang tot de parking welke lager gelegen is dan het voetpad anderzijds.

De telling van het aantal bouwlagen start bijgevolg telkens vanaf de verdieping gelegen boven het voetpad waardoor er tussen de verticale stippel- en de volle lijn een 'dakverdieping' ontstaat.

Ten gevolge van de helling van de straat hoort de parking, aan de ingang (in- /uitrit) lager gelegen dan het voetpad, niet tot het aantal bovengrondse bouwlagen.

Wij merken bovendien op dat de nieuwbouw aan de overzijde van de J. de Lalaingstraat meer dan 15 bouwlagen telt en bovenstaande interpretatie niets afdoet aan de ervaring van de bebouwingshoogte langsheen de straat.



Figuur 10. Beeld nieuwbouw overzijde J. de Lalaingstraat.

Architectuur

Beide gebouwen zijn gelegen in een zone met bouwstructuur Categorie II, gebouwen op te richten in hedendaagse stijl.

Het project omvat:

- . Gebouw De Pascalestraat: 39 woonentiteiten op de verdiepingen, op het gelijkvloers een handelsruimte, gemeenschappelijke ruimten en een fietsenstalling. In de kelder bevinden zich voornamelijk technische lokalen en bergingen.
- . Gebouw J. de Lalaingstraat: 46 woonentiteiten op de verdiepingen, op het gelijkvloers een commerciële ruimte, de fietsenstalling en een deel van de parking. In de kelderniveaus bevinden zich de bergingen en technische ruimten evenals de overige parkeerplaatsen.

	De Pascalestraat	J. de Lalaingstraat	
studios	34	10	
éénslaapkamerappartementen	5	17	
tweeslaapkamerappartementen		12	
drieslaapkamerappartementen		7	
totalen	39	46	85
commerciële ruimten	1	1	2

Figuur 11. Overzicht type woonentiteiten.

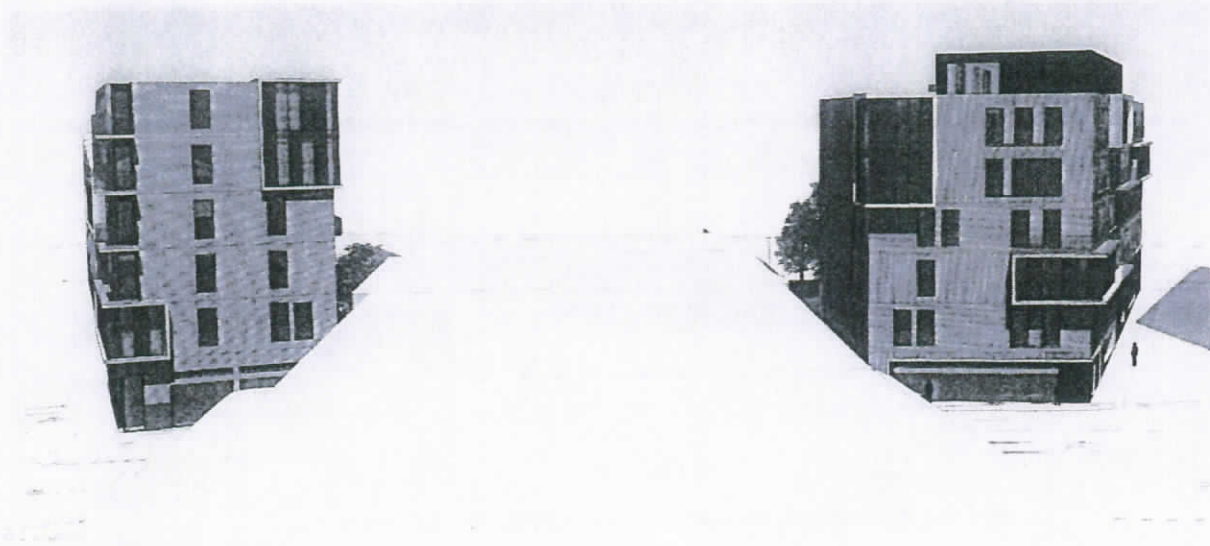
Een kleine zone van de tuinen, gebouw J. de Lalaingstraat, is privaat en hoort bij de aangrenzende woonentiteiten. Het overige deel van de tuinen is gemeenschappelijk.

Het gebouw De Pascalestraat omvat voornamelijk studio's. De bewoners kunnen gebruik maken van gemeenschappelijke ruimten op het gelijkvloers: een polyvalente ruimte met eethoek/zithoek/kitchenette, een wasplaats (voorzien van wasmachines en droogkasten) en een gemeenschappelijke tuin met terras. Het terras is uitbreidbaar met de overdekte fietsenstalling. De gemeenschappelijke ruimte is van het doorzontype: er is contact met de straat en de tuin.

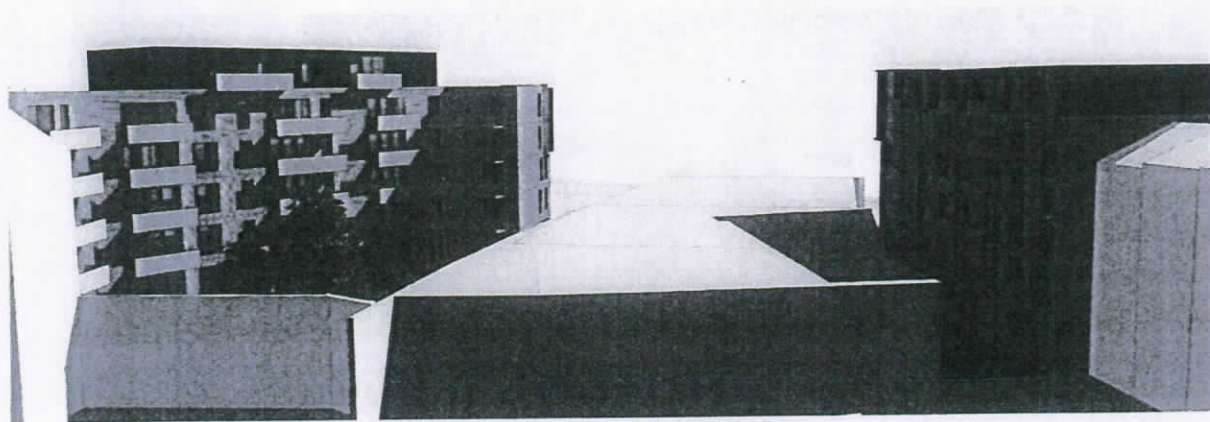
Zowel de De Pascalestraat als de J. de Lalaingstraat/Toulousestraat zijn een aaneenschakeling van typisch Brusselse stadswoningen:

- . natuurstenen sokkel met halfverheven kelderraam,
- . een hoger gelegen gelijkvloers en twee verdiepingen, met gevelde gevel of gevelmeetselwerk,
- . de eerste en/of tweede verdieping voorzien van een erker en/of terras,
- . de verticale raamverhoudingen,
- . horizontale, natuurstenen banden.

Beide gebouwen flankeren de spoorweg enerzijds maar zijn ook visuele accenten op de steenweg op Etterbeek, in het ontwerp is bijgevolg geopteerd voor één gemeenschappelijke, hedendaagse, architecturale vormtaal welke enkele specifieke elementen van de stadswoningen integreert.



Figuur 12. 3D-impressie: zicht vanaf Luxemburgstation.



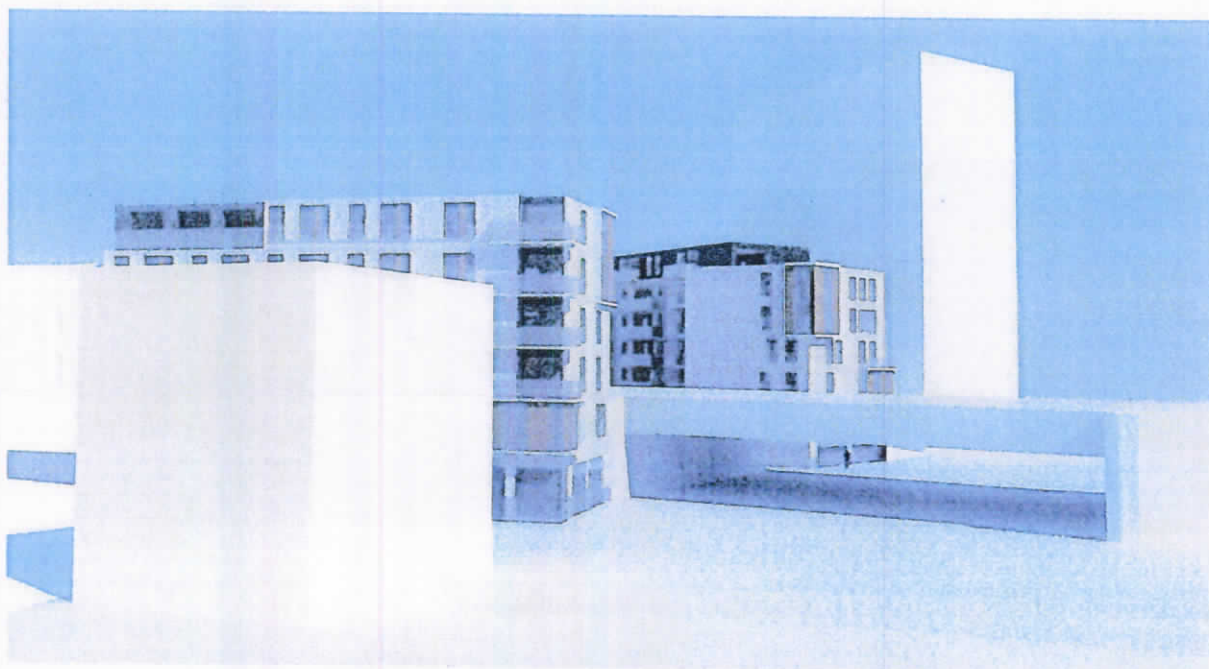
Figuur 13. 3D-impressie: zicht vanaf Schuman.

De nieuwbouw refereert, op hedendaagse wijze, naar deze straat:

- . De natuurstenen sokkel,
- . De erkerconstructie,
- . De hoogte-/breedteverhouding van de ramen,
- . Het uitzicht: witte banden in architectonische beton, lichtkleurig gevel metselwerk
- . De toepassing van terrassen op de vijfde verdieping.



Figuur 14. 3D-Impressie: zicht steenweg op Etterbeek, kant Maalbeek.



Figuur 15. 3D-impresie: zicht steenweg op Etterbeek, kant Leopoldspark

Langsheen de spoorweg worden de materialen herhaald gecombineerd met geprefabriceerde terrassen, horizontale en verticale ramen.

De gemene muren worden bekleed met gevelbeplating identiek aan deze van de straatgevels, aldus is het uitzicht van de gebouwen homogeen.

Technieken

In de parking is een CO-afzuiging aanwezig met uitblaasmond bovenaan het dak van verdieping 5. De uitblaasmond is gelegen op meer dan 8m van raamopeningen (gebouw J. de Lalaingstraat en aangrenzende, rechter, buur).

Er wordt voorzien in een hoogspanningscabine in beide gebouwen. De betrokken nutsmaatschappij werd gecontacteerd, de al dan niet noodzaak van een hoogspanningscabine wordt slechts definitief beantwoord na de officiële aanvraag voor de aansluiting. Vermoedelijk is er geen hoogspanning nodig.

De stookinstallatie, op gas, zorgt voor verwarming en warmwater, ze bedient alle entiteiten via een combilus en compacte warmtewisselaars.

Brandveiligheid

Het betreft een middelhoge gebouwen: het niveau van het bovenste vloerpeil ten opzichte van de Steenweg op Etterbeek bedraagt +/- 18,70m (J. de Lalaingstraat) $\leq$ 25m en +/- 17,30m (De Pascalestraat) $\leq$ 25m.

De structurele elementen onder E₁ inclusief de vloer zijn R120, deze boven E₁ zijn R60.

Algemeen:

Er wordt voldaan aan het KB 18 januari 2017:

Blusmiddelen:

Eén bluseenheid / 150m² netto vloeroppervlakte.

Twee haspels op elk niveau van de parking.

Een ondergrondse hydrant aan de overzijde van de De Pascalestraat en de J. de Lalaingstraat.

Openbaar domein

Verlichtingspaal:

De bestaande lantaarnpaal is in esthetisch conflict met de straatgevel van de De Pascalestraat en dient verplaatst en of vervangen door een type bevestigd aan de gevel. Hiertoe zal voorafgaand uitvoering overleg worden gepleegd met de dienst Wegen (Nieuwbrugstraat).

Bekendmaking aan de mede-eigenaars:

Een aangetekend schrijven is opgestuurd aan de (mede-) eigenaars als bekendmaking van de intentie om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen.

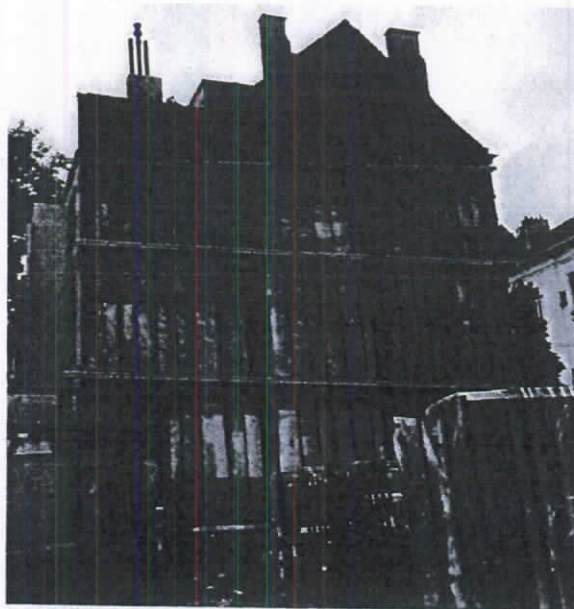
Zie bijlagen.

Het project impliceert werken op openbaar en privaat domein:

- . De rooilijn langs de Steenweg op Etterbeek, gebouw J. de Lalaingstraat, is deels gelegen op het eigendom van de Stad Brussel. Er werd reeds voorafgaandelijk contact opgenomen met de dienst Stedenbouw, Plan-topografie.
- . Het gebouw De Pascalestraat, nr 70, is heden eigendom van Infrabel. De procedure tot overname van het perceel is lopende.
- . Het gebouw J. de Lalaingstraat overkraagt het openbaar domein, eigendom van Infrabel.
- . De overige percelen zijn eigendom van Immo Schuman nv, er is een overeenkomst tot aankoop.

Gevelankers:

De gemene muur, J. de Lalaingstraat nr 49 / 53, is gefixeerd door middel van stalen gevelankers. De juiste locatie en afmetingen werden door de landmeter opgenomen zodat deze, volgens de studie van de ingenieur stabiliteit, op een systematische wijze en zonder hinder te veroorzaken kunnen worden verwijderd. Voorafgaandelijk wordt er van de bestaande toestand een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgesteld.



Figuur 16. Aanzicht gevelankers gemene muur J. de Lalaingstraat 49 / 53.

Gemengd dossier:

Voor het dossier dient een milieuvergunning te worden verkregen, volgende rubrieken zijn heden van toepassing:

- . 40A, verbrandingsinrichtingen, 2x 125kW
- . 68B, parkeerplaatsen (van 25 tot 200 motorvoertuigen),
- . 148A, statische transformatoren.

Biotoopcoëfficiënt per oppervlakte

De Biotoopcoëfficiënt dient groter te zijn dan 0,4.

De pascalestraat:

- . oppervlakte perceel: 451,29m²
- . oppervlak met vegetatie op fijne onderlaag: 325m² (weegfactor 0,5)
- . oppervlak met vegetatie in volle grond: 35m² (weegfactor 0,7)

J. de Lalaingstraat:

- . oppervlakte perceel: 1318,07m
- . oppervlak met vegetatie op fijne onderlaag: 481m² (weegfactor 0,5)
- . oppervlak met vegetatie op dikke onderlaag (boven kelder): 233,48m² (weegfactor 0,7)
- . oppervlak met vegetatie in volle grond: 255,45m² (weegfactor 0,7)

$$\frac{\text{Som van de inrichtbare eco-oppervlakten} * \text{respectievelijke weegfactor}}{\text{Totale oppervlakte van het perceel}}$$

$$\frac{(325 + 481) * 0,50 + (35 + 233,48 + 255,45) * 0,7}{451,29 + 1318,07\text{m}^2} = 0,44 > 0,4$$

Er wordt bijgevolg voldaan, de beplantingen zijn bij voorkeur inheemse soorten.

Regenwater

De regenwaterputten werden bereken à rato van van 33L/m². Het buffervolume à rato van 25L/m² ondoorlaatbare oppervlakte.